

Årsberetning for 2016

1. FORMÅL OG OPPGAVER

Stavanger bolig KF skal være et sentralt verktøy i Stavanger kommunens boligpolitikk. Rammene for virksomheten vil følgelig fastsettes i ulike kommunale planer og strategier, herunder kommuneplanen, handlings- og økonomiplaner, boligsosial handlingsplan og vedlikeholds strategi for bygg og uteområder. Visjonen for det boligsosiale arbeidet i Stavanger kommune er at «alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø».

Stavanger bolig KF ble vedtatt etablert i bystyret fra 1. juli 2016 som et kommunalt foretak under Stavanger kommune med hjemmel i kommunelovens kapittel 11.

Foretakets strategiske mål er tydelig definert i dokumentet *Eierstrategi for Stavanger bolig KF*, vedtatt av bystyret 9.mai.2016. Der kommer det tydelig fram at foretaket skal:

- eie den kommunale boligmassen
- ha ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av de kommunale boligene
- stille boligene til disposisjon for Oppvekst og Levekår (NOBA som tildeler boligene)
- ha ansvar for utvikling av den kommunale boligmassen
- være en profesjonell forvalter og byggherre, herunder sikre realkapitalen gjennom verdibevarende vedlikehold
- ha ansvar for at det etter behov bygges selvbygger-/etablererboliger og utleieboliger- både til vanskeligstilte og andre
- være et sosialt virkemiddel for å framskaffe boliger til målgruppen som kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med et tilbud om bolig
- inngå leiekontrakt med den enkelte leieboer
- sammen med NOBA utgjøre kommunens boligsosiale tilbud
- være kommunens kompetanseenhet innenfor offentlig boligforvaltning bl.a. gjennom plan-, strategisk- og innovasjonsarbeid
- drives etter forretningsmessige prinsipper
- innenfor sitt ansvarsområde bidra til å realisere mål fastsatt av bystyret i ulike kommunale planer og strategier

Stavanger bolig KF skal være et sentralt verktøy i Stavanger kommunens boligpolitikk. Foretaket vil stimulere til utvikling av nye konsepter som kan sikre at ulike målgrupper vil kunne skaffe seg en selveid bolig til en lavere pris enn markedspris.

2. STYRE OG ADMINISTRASJON

Foretakets styre består av seks medlemmer, fem folkevalgte og en representant valgt av ansatte. Av disse er det fire menn og to kvinner. De folkevalgte styremedlemmene har personlige varamedlemmer.

Styret har i 2016 hatt 4 møter og behandlet 25 saker.

Ved utgangen av året hadde Stavanger bolig KF 14 ansatte, 5 kvinner og 9 menn. I tillegg kjøper foretaket noen administrative tjenester av kommunen i henhold til egne tjenesteaftaler. Dette gjelder blant annet regnskap, revisjon, IT, bedriftshelsetjeneste o.l. Sykefravær i 2016 var lavt.

2016 har vært foretakets etableringsår og styret uttrykker stor tilfredshet med den oppgaven som ledelsen og ansatte har utført i denne prosessen.

3. ARBEIDSMILJØ OG YTRE MILJØ

Den vedtatte arbeidsgiverstrategien til Stavanger kommune, med «Etisk standard for ansatte» ligger til grunn for foretakets arbeid. Dette innebærer at foretaket skal ha en høy etisk standard.

På grunn av lavt antall ansatte har foretaket ikke eget Arbeidsmiljøutvalg (AMU). Det er imidlertid holdt ukentlige samarbeidsmøter hvor alle ansatte har deltatt.

I 2016 er det ikke gjennomført egen medarbeiderundersøkelse.

Stavanger bolig KF legger vekt på å fremme likestilling og hindre forskjellsbehandling i strid med likestillingsloven.

Det er inngått avtale med Bedriftshelsetjenesten om leveranse av bedriftshelsetjenester.

Stavanger bolig KF samarbeider med Stavanger utvikling KF og IT-avdelingen om verneombud, brannvern, ol. Det arbeides for å få i stand gode rutiner og prosedyrer for i minst mulig grad påvirke ytre miljø.

4. AKTIVITET 2016

Etablering av Stavanger bolig KF med tilhørende oppgaver var en omfattende og krevende prosess som også fortsetter i 2017. Særlig fokus har vært rettet mot implementering av vedtatt *Eierstrategi*. Dette innebærer blant annet utarbeidelse av flere overordnede styringsdokumenter, fullmakter og andre rutiner for å ivareta betryggende kontroll.

Foretaket ble vedtatt etablert 01.07.2016. Eget økonomi- og forvaltningssystem var ikke på plass før oktober. Alle utgifter og inntekter før denne perioden ble belastet i Stavanger kommune sitt regnskap (Stavanger eiendom). Bokføringene ble i etterkant ompostert til foretakets regnskap, noe som krevde mye arbeidsressurser både i foretaket og Stavanger eiendom.

Parallelt med etablering av foretaket har driften av boligene gått uavbrutt, slik at brukerne ikke har vært berørte som følge av omorganiseringen.

Stavanger bolig KF overtok ved etablering en eiendomsportefølje på 2 578 eiendommer. Det har vært nedlagt et betydelig arbeid for å få god oversikt over disse, både med tanke på å overføre eiendommene i forvaltningssystemet og avklare grensesnitt og enkelte arbeidsoppgaver mellom Stavanger eiendom og foretaket.

Tilpasning av forvaltningssystemet for eiendommer til den nye foretaksorganiseringen pågår fortsatt. Teknisk kobling mellom forvaltningssystemet og økonomisystemet har ikke vært fullstendig.

Endring av bankkonto har også medført merarbeid i forbindelse med utfakturering og oppfølging av husleie. Det samme gjelder nye rutiner for håndtering og oppfølging av merverdiavgift knyttet til sosiale boliger. Her er det opprettet egne tjenestekoder for de ulike kategorier av sosialboliger for å ha en god oversikt over utgifter per boligkategori. Dette med tanke på å ha god kontroll over kompensasjon av merverdiavgift.

5. Kommunale boliger

Ved utgangen av 2016 disponerte Stavanger bolig KF 2 585 boliger fordelt på 1 806 ordinære kommunale eide boliger og 779 omsorgsboliger/bofellesskap. Dette er en økning på åtte enheter sammenlignet med året før.

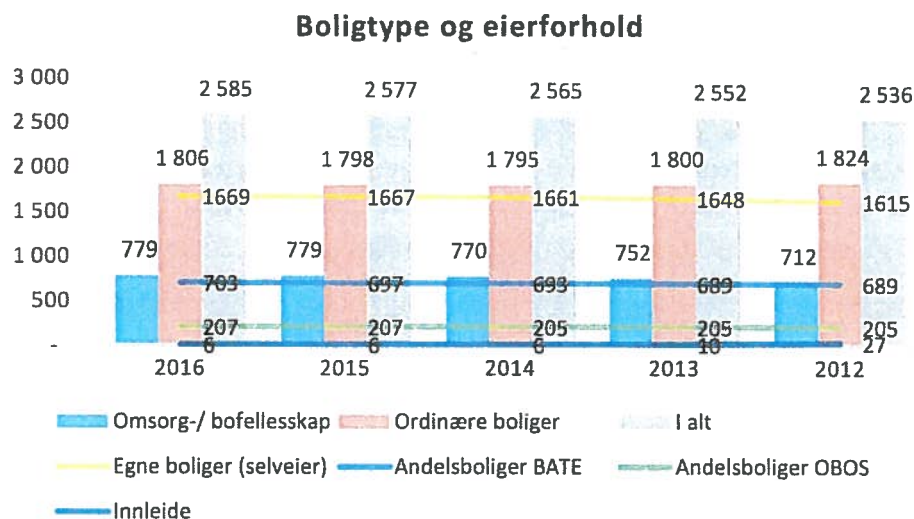
Tilgang boliger i 2016

Det er kjøpt 6 borettslagsleiligheter i B/L Gauslengen. 10 hybler i Lassahagen er tatt i bruk som bofellesskap psykiatri. En base og en modulhybel i Jørgen Erichsensgate er ferdigstilt i 2016.

To presteboliger og to kommunal eide hus er bygd om til bofellesskap for mindreårige flyktninger. Tre andre presteboliger er tatt i bruk for det store mottak av flyktninger i 2016.

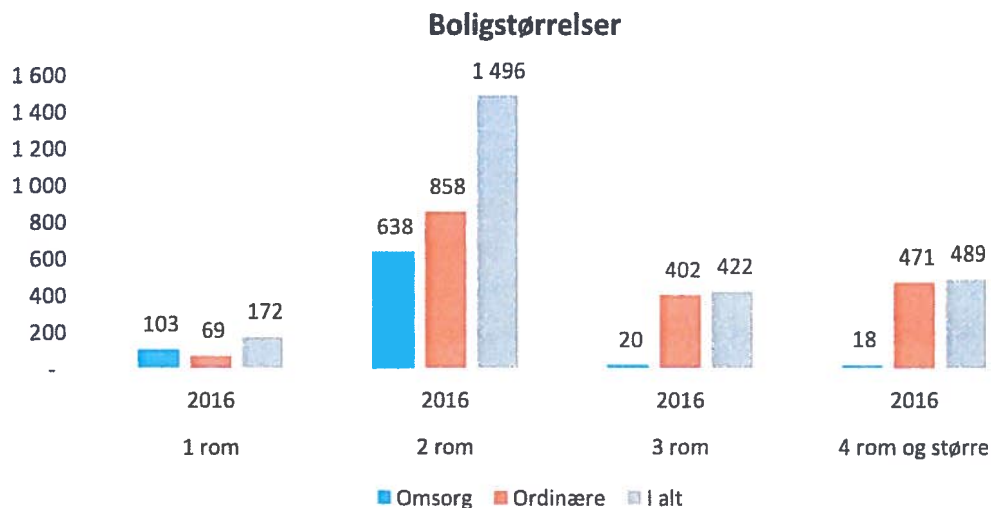
Istandsetting

393 boliger ble pusset opp i forbindelse med ut-/innflytting, til en total kost på kr. 37,3 mill. dette gir en snittpris per bolig på kr. 95.000,-.



Figur 1 Boligtype og eierforhold

Boligene har ulik størrelse. Slik som det framgår av figur under består ca. 58 % av boligmassen av toroms leiligheter. Det merkes en økt etterspørsel etter større enheter ifm bosetting av flyktningfamilier.



Figur 2 Boligstørrelser

6. Selvbygger-/etablererordning

Kommunens arbeid med selvbygger-/etablererboliger videreføres i regi av foretaket.

Selvbyggerprosjektet Tastarustå B1 med 88 eneboliger som er under oppføring er det siste selvbyggerprosjektet. Prosjektet ferdigstilles i to omganger og kostnader belastes det enkelte delfeltet. Boligene ble tildelt i 2016 og ferdigstilles i august 2018. Selvbyggerordningen fases deretter ut og erstattes med en ny ordning som heter etablererbolig.

Det første feltet med 30 etablererboliger på Husabøryggen hadde oppstart i 2016 og skal organiseres som borettslag. Forventet ferdigstillelse er i 2017. Neste felt med 56 etablererordningen blir Tastarustå, felt B7.

Prosjekt	2017	2018	2019	2020
Tastarustå B1, delfelt I	45			
Tastarustå B1, delfelt II		43		
Husabøryggen 7.1	30			
Tastarustå, felt B7				56
Antall boliger	75	43		56

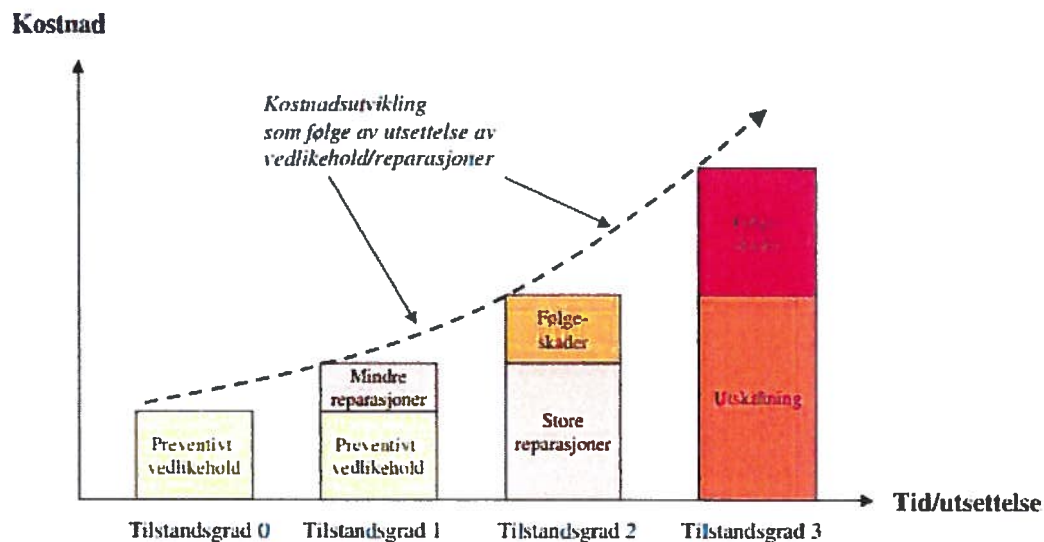
Tabell 1 Boligproduksjon

Den politiske målsettingen er å bygge rundt 50 boliger i året. Utbyggingstempo av boliger er markedsstyrt. Oljeprisens fall har utløst investeringsstans og nedbemanning i bedriftene som holder til i Stavanger noe som har medført nedgang i boligpriser. Høy arbeidsledighet kombinert med usikkerhet knyttet til boligpriser har gitt lavere boligetterspørsel og økt omsetningstid i 2016. Basert på de igangsatte og planlagt prosjekt er gjennomsnittlig produksjon på 44 stk. boliger pr år. Dette er i gjennomsnitt 6 stk. mindre boliger enn politisk målsetting.

7. Vedlikeholdsetterslep

Foretakets eiendomsportefølje omfatter totalt 2 585 boliger og har en varierende tilstand, fra helt nye boliger til rehabiliteringsobjekter. For å angi byggetekniske tilstandssvekkelser på eiendommene benyttes følgende tilstandsgrader: TG0 (ingen avvik), TG1 (mindre eller moderate avvik), TG2 (vesentlige avvik) og TG3 (stort eller alvorlig avvik).

I 2013 ble tilstand av kommunens formålsbygg kartlagt. Kartleggingen viste at gjennomsnittlig teknisk tilstand var på 1,3 der kommunale boliger hadde dårligst tilstand. Kommunens langsiktige mål er å bringe bygningsmassen til god teknisk standard (tilstandsgrad 1). Oppgraderingsbehovet for kommunale boligbyggningsmassen den gang ble anslått til 429 mill. Etterslepet som ble anbefalt dekket inn i løpet av de nærmeste fire årene (der minst en av bygningsdelene hadde tilstandsgrad 3) utgjorde ca. kr 72 mill. av det samlede etterslepet. Å komme i inngripen med etterslepet er en av foretakets hovedoppgaver som det er utviklet forskjellige strategier for. Utfordringen er at forfallet øker eksponentielt med tiden.



Figur 3 Følge av utsatt vedlikehold (Bjørberg/Multiconsult)

Et verdibevarende vedlikehold som eierstrategien legger opp til, ville for boligmassen kostet omlag kr 100 mill. årlig. Teknisk sett økte vedlikeholdsetterslepet med kr 70 mill. i 2016.

For å utnytte vedlikeholdsmidler på best mulig måte er det avgjørende å utvikle et godt system som viser tilstand av boligmassen. Fortløpende oppdateringen av tilstandsstatus vil danne et godt beslutningsgrunnlag på et overordnet nivå. Dette vil muliggjøre en mer bærekraftig forvaltning og en overgang fra et kortsiktig investeringsfokus til et langsiktig forvaltningsfokus.

8. ØKONOMI OG ÅRSREGNSKAP

Driftsregnskap

Driftsregnskapet til Stavanger bolig KF har for perioden 01.07.2016 til 31.12.2016 et regnskapsmessig mindreforbruk på kr 17,1 mill.

Budsjettert årsresultat etter avsetninger utgjør kr 0 jf. bystyrets vedtak i sak 142/16. Årets mindreforbruk på kr 17,1 mill. er avsatt til vedlikeholdsfond jf. bystyrets vedtak samt styrets vedtak fattet i styremøte 15.02.2017.

Linje	Driftsregnskap	Regnskap 2016	Justert budsjett 2016	Avvik
1	Sum driftsinntekter	132 754 946	117 966 000	14 788 946
2	Sum driftskostnader	112 156 837	113 007 000	850 163
3	Brutto driftsresultat	20 598 109	4 959 000	15 639 109
4	Sum finanstransaksjoner	-12 142 836	-12 132 000	-10 836
5	Motpost avskrivninger	10 289 862	10 323 000	-33 138
6	Netto driftsresultat	18 745 135	3 150 000	15 595 135
7	Avsatt til bundne fond	1 644 960		-1 644 960
8	Avsatt til fond	17 100 175	3 150 000	-13 950 175
9	Regnskapsmessig resultat	0	0	0

Tabell 2 Driftsresultat

Foretakets driftsinntekter i 2016 var på kr 132,8 mill. (linje 1 i tabell over) og består av husleieinntekter (kr 120,2 mill.), overføring fra bykassen og salg til kommunale foretak (kr 10,8 mill.), andre diverse inntekter (kr 1 mill.) og momskompensasjon (kr 0,8 mill.).

Samlet sett var driftsinntektene kr 14,8 mill. høyere enn budsjettert, hvorav kr 12,7 mill. er knyttet til høyere husleieinntekter. De samlede husleieinntekter var på kr 120,2 mill. Av dette var kr 4,4 mill. knyttet til leietap som har tilsvarende motpost på utgiftssiden. Med leietap menes den leieinntekten en går glipp av i det tidsrommet en bolig av ulike årsaker står tom. Ved budsjettering av husleieinntekter ble forsiktighetsprinsippet lagt til grunn. Husleienivå fra 2015 ble videreført og korrigert for volumøkning som følge av nye bofellesskap og omsorgsboliger som ble tatt i bruk.

I overføring fra kommunen inngår vedlikeholdsmidler på kr 4 mill., andel av statens tiltakspakke for sysselsetting på kr 5 mill., samt diverse overføringer og salg til kommunen og kommunale foretak på kr 1,8 mill.

I driftskostnader (linje 2) inngår ulike kostnader relatert til foretakets drift og virksomheten for øvrig. Kostnader til foretakets drift omfatter blant annet personalkostnader, leie av lokaler, kjøp av tjenester, honorarer ol.

Kostnader til virksomheten kan hovedsakelig deles inn i drifts- og vedlikeholdskostnader. Driftskostnader utgjør en stor andel av de samlede kostnadene og omfatter faste utgifter som husleie til borettslag, forsikring, serviceavtaler, strøm, eiendomsavgifter, driftsinstrukser og mye mer. Vedlikeholdskostnader utgjør differansen mellom de samlede kostnadene og driftskostnadene. Justert vedlikeholdsbudsjett i 2016 var på ca. kr 30 mill. etter at det ble styrket med kr 21 mill. i løpet av året (kr 16 mill. kommunale midler samt en andel på kr 5 mill. av statlig tiltakspakke for

sysselsetting). I tillegg ble det brukt kr 37,3 mill. til istandsetting av 393 leiligheter etter inn- og utflytting.

Vedlikeholdskostnader knyttet til planlagt vedlikehold utgjorde kr 15,8 mill., mens kr 9 mill. ble disponert til straksvedlikehold, og resten ble disponert til andre vedlikeholdsoppgaver.

I finanstransaksjoner (linje 4) inngår rentekostnader og avdrag knyttet til konsernintern gjeld. Gjeld, avdrag og rentesatser er nærmere omtalt i note 19.

Netto driftsresultat (linje 6) var på kr 18,7 mill., som er kr 15,6 mill. bedre enn budsjettet la opp til.

Udisponert andel av statlig tiltakspakke for sysselsetting, kr 1,6 mill., er avsatt til bundne fond (linje 7).

Etter denne avsetningen utgjør mindreforbruk kr 17,1 mill. Budsjettert årsresultat etter avsetning er kr 0 jf. bystyrets vedtak i sak 142/16. Årets mindreforbruket er avsatt til vedlikeholdsfond (linje 8), jf. bystyrets vedtak, samt vedtak fattet i styremøte den 15.02.2017.

Investeringsregnskap

Investeringsregnskapet for Stavanger bolig KF er gjort opp med et udekket beløp på kr 63,7 mill. Merforbruket er relatert til bokføring av utgifter knyttet til etablererboliger på Hundvåg som ikke er hensyntatt i foretakets budsjett. Det foreslås at udekket merforbruk i investeringsregnskapet dekkes inn ved økt låneopptak i 2017 jf. regnskapsforskrift § 9.

Linje	Investeringsregnskap	Regnskap 2016	Justert budsjett 2016	Avvik
1	Sum inntekter	14 719 879	100 000	14 619 879
2	Sum utgifter	83 907 786	5 600 000	-78 307 786
3	Finansieringsbehov	69 187 907	5 500 000	-63 687 907
	Dekket slik:			
4	Bruk av lån	5 500 000	5 500 000	0
5	Udekket/udisponert	63 687 907	0	-63 687 907

Tabell 3 Investeringsregnskap

Investeringsinntekter (linje 1 i tabell over) var på kr 14,7 mill. og består av salgsinntekter og mottatt tilskudd fra Husbanken. Det er solgt eiendommer for kr 11,9 mill. i Asbjørn Kloster (prestebolig), Misjonsveien 52 og Øvre Strandgata. Resterende inntekter er knyttet til investeringstilskudd fra Husbanken som følge av kjøp av eiendommer i Gauselengen.

Brutto investeringsutgifter (linje 2) utgjør kr. 83,9 mill. og er ca. 78,3 kr mill. høyere enn budsjett for 2016. Merforbruket er i all hovedsak relatert til bokføring av utgifter knyttet til etablererboliger på Hundvåg.

Investeringsregnskapet skal blant annet omfatte utgifter og inntekter til investeringer i bygg og anlegg. Utbygging av etablererboliger er ikke et unntak, selv om dette ikke var praktisert tidligere. Årets utgifter relatert til etablererboliger (kr 49 mill.), samt korrigering av tidligere års feil (kr 18,9

mill.) er bokført i foretakets regnskap. Finansiering av etablererboliger er ikke ivarettatt ved etablering av foretaket da selvbygger-/etablererboliger er et eget selskap i kommunens økonomisystem. Det er kun forvaltningsansvaret som ble overført til boligforetaket.

Brutto prosjektramme til kjøp av boliger for flyktninger og vanskeligstilte var på kr 10 mill. som var fordelt mellom Stavanger eiendom (kr 6,4 mill.) og Stavanger bolig KF (kr 3,6 mill.). I tillegg var det budsjettert forventet investeringstilskudd på kr 6,6 mill. i bykassen, slik at prosjektets nettoramme i 2016 var på kr 3,4 mill.

I løpet av året er det kjøpt seks borettslagsleiligheter i Gauselengen og to boliger i 5 Grader Øst. Påløpte utgifter for første halvår er bokført i Stavanger eiendoms regnskap, mens utgifter som er påløpt etter foretakets etablering er bokført i foretakets regnskap. I og med at det er foretaket som har overtatt ansvar for kommunale boliger har Stavanger eiendom fakturert foretaket for budsjettoverskridelse knyttet til kjøp av boliger for flyktninger og vanskeligstilte, samt manglende investeringstilskudd i forhold til budsjett. Dette medførte en kostnadsoverskridelse i størrelsesorden kr 10,3 mill.

Finansieringsbehov (linje 3) i 2016 var på kr 69,2 mill. etter at investeringsinntektene ble disponert. Dette er kr 63,7 mill. mer enn budsjettert. Investeringsregnskapet avlegges med et udekket beløp på kr 63,7 mill. Det foreslås at udekket merforbruk i investeringsregnskapet dekkes inn ved økt låneopptak i 2017 jf. regnskapsforskrift § 9.

9. utfordringer og fremtidsplaner

Foretaket har i løpet av 2017 behov for å anskaffe seg et tidsriktig FDV system som bidrar til digitalisering, hensiktsmessig lagring og gjenbruk av eiendomsopplysninger. Foretaket vil i stor grad ha bruk for bilde dokumentasjon i forbindelse med både kontrakter og vedlikeholds dokumentasjon. Det er et utbredt ønske om å koordinere dette med Stavanger eiendom slik at vi har enhetlige systemer og ivaretar felles kompetanse på området.

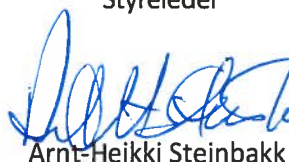
Utarbeidelse og implementering av tidsmessige kontrakter vil oppta tid i kommende år. Det vil være avgjørende med god dokumentasjon ved inngåelse av kontrakt. God informasjon om innhold og betingelser til **leietaker** om hva dette vil bety er avgjørende for å lykkes.

Stavanger, 15. mars 2017

Hilde Karlsen
Styreleder



Leif Arne Moi Nilsen



Arnt-Heikki Steinbakk



Per A. Thorbjørnsen



Daria Maria Johnsen



Rolf R. Ness
Ansattes representant



Erik T. Hirth
Daglig leder



Frode Myrnes